

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME****COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 533 de la réunion du vendredi 03 février 2023**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé )

Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement

Mme Katelijne FRANSSENS, Architecte principale

Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

Pour Bruxelles Urbanisme &amp; Patrimoine – Direction de l'Urbanisme :

M. H. FAKCHICH

Pour Bruxelles Urbanisme &amp; Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

M. T. BOGAERT

Pour Bruxelles Environnement :

M. D. MOENECLAËY

Membres ayant droit de vote étant présents, la commission peut délibérer valablement.

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	09:00	permis d'urbanisme	Monsieur VERBRUGH Rue de la Bonne Reine 3	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
2.	10:00	permis d'urbanisme	S.A. ODONTOLIA IMMO Monsieur BOTERDAEL Avenue Emile Vandervelde 29	dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
3.	10:30	permis d'urbanisme	Monsieur VAN MAELE Avenue J.G. Van Goolen 53	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
4.	11:00	permis d'urbanisme	Madame DEBATTY Rue Fabry 34	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)	FAVORABLE SOUS CONDITIONS
5.	11:30	permis d'urbanisme	Monsieur BADJOU Chaussée de Roodebeek 264	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)	FAVORABLE

[Texte]

6.	<b>12:00</b>	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame VANDEN BRANDE - MEEUS Clos des Bouleaux 8	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)	FAVORABLE
----	--------------	-----------------------	--	---	-----------

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -  
URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 533 de la séance du 03/02/2023 à 9h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/1847332/2022 (1)**

Localisation : Rue de la Bonne Reine 3

Objet : régulariser le changement de destination au rez-de-chaussée de commerce en logement, la réunification de deux logements en un logement unifamilial, la modification de la baie côté rue, la non-réalisation d'une toiture à versants, la création d'une fenêtre dans un mur mitoyen, la fermeture de la cour et la suppression de murs intérieurs de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).  
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Olivier VERBRUGH

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 06/01/2023 au 20/01/2023

Plaintes/Remarques : 2

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que le permis d'urbanisme suivant est actuellement référencé dans les archives pour le bien : PU n°6777 délivré le 23/10/1948 visant à construire une maison ;

Considérant que la demande vise à régulariser des actes et travaux réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser :

- la modification de la destination d'une partie du bien (surface commerciale remplacée par du logement),
- la diminution du nombre de logements (deux logements remplacés par une maison unifamiliale),
- la modification de la baie du rez-de-chaussée en façade avant (construction d'une allège avec soubassement et changement de châssis),
- la non-réalisation de la toiture à doubles versants,
- la rehausse du mur de séparation entre le bien et la propriété voisine et la construction d'une ouverture sur ce mur pour le placement d'une fenêtre,
- la suppression de la cour (extension de volume) et des murs intérieurs destinés à agrandir l'espace séjour ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la fermeture de la cour engendre un dépassement de profondeur supérieur aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée dans l'axe médian du terrain ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/01/2023 au 20/01/2023 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur

- la création d'une fenêtre sur le mur mitoyen (vue droite sur la propriété voisine, non-respect du Code civil),
- l'imperméabilisation totale de la parcelle (gestion des eaux pluviales et risque d'inondation, favoriser la création de toiture verte) ;

Considérant qu'en situation de droit (selon le permis d'urbanisme n°6777), il s'agit d'un immeuble de gabarit R+1+ toiture à versants comprenant 1 commerce et 2 logements répartis comme suit :

- au sous-sol : départ d'escalier, 4 caves,
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, escalier ; 1 magasin avec son logement attenant composé comme suit : local du magasin, dégagement, WC, cuisine, living, 1 chambre, cour,
- au 1er étage : escalier, palier, 1 appartement composé comme suit : hall d'entrée, living, WC, cuisine, 1 chambre, terrasse,
- aux combles : arrivée d'escalier, grenier ;

Considérant qu'en situations de fait et projetée, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+1 à toiture plate comprenant 1 maison unifamiliale répartie comme suit :

- au sous-sol : départ d'escalier, 4 caves,
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, escalier, hall de jour, WC, cuisine, living,
- au 1er étage : escalier, palier, hall de nuit, WC, salle de bain, 2 chambres, terrasse ;

Considérant que la mixité de fonction n'a donc pas été maintenue dans la situation actuelle, le commerce ayant disparu et le nombre de logements ayant été réduit à une unité ;

Considérant que le quartier est essentiellement composé d'immeubles de logements et de quelques commerces, notamment sur Tomberg (à une soixantaine de mètres du bien) qui est bordé d'un liseré de noyau commercial ;

Considérant qu'à proximité immédiate du bien, la présence de commerces est en ordre plus dispersé et que les immeubles uniquement destinés au logement sont en majorité ;

Considérant que la proposition de suppression du commerce au profit du logement n'impacte pas la dynamique et l'équilibre de ce quartier, d'autant que le local dédié à cette affectation ne comptait qu'une superficie de 16,8m<sup>2</sup> (minime) ;

Considérant que la devanture commerciale en façade avant a été transformée, tendant vers un langage plus approprié à une fonction de logement, et que les interventions suivantes ont été accomplies :

- supprimer l'accès depuis l'extérieur vers l'ancien commerce,
- construire une allège centrale à la même hauteur que celles qui se trouvent de part et d'autre,
- placer un seuil de fenêtre et un soubassement en pierre bleue uniformisant l'ensemble,
- remplacer les châssis de bois ton blanc par des châssis en PVC blanc avec une division différant de celle d'origine (suppression des impostes) mais cohérente par rapport à la composition de façade existante ;

Considérant que l'esthétique proposée pour le rez-de-chaussée de la façade à rue respecte le style Art déco du bien et s'intègre correctement à la situation existante ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble comprenait deux logements de dimensions réduites et sans salle de bain ;

Considérant que l'immeuble à appartements est devenu une maison unifamiliale (portant ainsi le nombre total de logement à 1 unité) et que ce changement permet d'améliorer l'habitabilité du bien ;

Considérant que les photos prises en toiture (photos 4 et 5) et les photos aériennes consultables sur le site de la Région de Bruxelles-Capitale (BruCiel – année 1953) corroborent la version du demandeur affirmant que la toiture à versants n'a jamais été construite ;

Considérant de ce qui précède que la demande de régularisation des points repris ci-dessus (changement de destination, adaptation en façade avant, suppression d'un logement et non-réalisation d'une toiture à versants) est acceptable ;

Considérant que la demande s'inscrit dans un contexte de constat d'infractions par le Service de l'Urbanisme qui s'est rendu sur place et de litige entre propriétaires voisins (Avenue Constant Montald 89) ;

Considérant qu'en situation de droit, le mur séparatif entre le bien et la propriété mitoyenne située Avenue Constant Montald 89 avait une hauteur de 2,60m par rapport au niveau fini de l'ancienne cour (2,50m par rapport au niveau de la cuisine) ;

Considérant que le demandeur précise que dans les années '90, la cour était couverte par une véranda et qu'une photo transmise dans le dossier atteste bien de cette situation ancienne où une extension de volume avait été réalisée ;

Considérant qu'il apparaît sur cette photo qu'aux menuiseries placées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme, s'ajoute une autre irrégularité : la hauteur de la partie maçonnée est plus basse qu'en situation de droit (pour rappel, 2,60m par rapport au niveau fini de l'ancienne cour) ;

Considérant que dans la situation actuelle qui fait l'objet d'une demande de régularisation, le muret non conforme a été rehaussé sur ses extrémités gauche et droite, créant au centre une baie où un châssis de fenêtre à double ouvrants a été placé ;

Considérant d'autre part que le volume est surmonté d'une toiture plate comprenant une coupole de type coupole de toit en matière synthétique ;

Considérant que l'ouverture créée vers l'intérieur d'îlot n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues en ce qu'il s'agit d'une vue droite et qu'il n'y a aucune distance entre le mur séparatif et ledit terrain voisin alors qu'un minimum de 1,90m de recul doit être respecté par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant qu'en séance de la commission de concertation, il a été confirmé qu'aucune convention de servitude n'a été signée entre les propriétaires voisins concernés pour autoriser la présence de cette ouverture (création d'une vue ou d'un jour) ;

Considérant néanmoins que le demandeur souligne qu'il y avait un accord oral avec le précédent propriétaire ; qu'il n'y a pas non plus de prescription trentenaire ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas de garantie urbanistique, qu'un accord pérenne permet de maintenir la baie et que dès lors, l'autorité délivrante doit statuer sur base des données urbanistiques pérennes ;

Considérant qu'à défaut d'un accord enregistré avec les propriétaires de la parcelle mitoyenne, la proposition de placer un châssis fixe muni de vitrage translucide avec une partie ouvrante en haut du châssis ne suffira pas pour garantir la conformité aux dispositions du Code civil ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien et ne dispense pas le demandeur de l'obligation d'obtenir toutes les autres autorisations requises pour se mettre en conformité avec les prescriptions du Code civil ;

Considérant que les vues que permettent le projet ne peuvent être de nature à porter une atteinte grave à l'intimité des voisins ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire les nuisances en intérieur d'îlot et qu'il s'indique dès lors de murer la baie ou d'établir un acte de servitude de vues entre propriétés concernées ;

Considérant que la demande tend à régulariser l'extension de volume au niveau de l'ancienne cour qui induit que la parcelle est dès lors construite sur l'entièreté de sa superficie ;

Considérant que cela n'entraîne pas une dérogation à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme (maintien d'une surface perméable) en ce que l'emprise imperméable reste inchangée par rapport à la situation de droit (une cour sur cette partie) et que vu les dimensions réduites, cela serait admis pour des éventuelles raisons de salubrité ;

Considérant par contre que cela entraîne une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) en ce que l'extension engendre un dépassement de profondeur supérieur aux 3/4 de la profondeur du terrain (distance mesurée dans l'axe médian du terrain) ;

Considérant que l'espace de vie du rez-de-chaussée est peu qualitatif, qu'il ne dispose pas d'espace extérieur vu que l'emprise y est totale et qu'il offre de mauvaises conditions de confort (intimité mise à mal par la fenêtre donnant directement sur la propriété voisine) ;

Considérant qu'en murant la baie, les conditions d'habitabilité ne seront pas satisfaisantes en ce que d'autres problèmes apparaîtront (manque d'éclairage et d'aération naturels à l'arrière de la pièce) ;

Considérant en effet que l'apport actuel de lumière zénithale ne suffit pas pour compenser la perte et d'autre part, qu'il n'y a pas de possibilité d'aération naturelle sur cette partie de la pièce, la coupole de toit existante étant un modèle fixe ;

Considérant que la ventilation naturelle existante des toilettes n'est pas suffisante pour ventiler l'ensemble des pièces étant donné que la ventilation en façade avant (rez) est compliquée vu son implantation à front de rue ;

Considérant qu'en condamnant la fenêtre, la superficie nette éclairante diminuera de façon telle que cela entraînera une dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (éclairage naturel) ;

Considérant que cette dérogation ne sera pas acceptable étant donné le peu d'intérêt d'un point de vue qualitatif de conserver une situation en l'état ;

Considérant qu'un retour à la situation de droit permettrait d'avoir un éclairage naturel conforme dans la pièce de vie ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de démolir la toiture plate recouvrant l'ancienne cour (coupole comprise) et de replacer des châssis tels qu'en situation de droit ;

Considérant de ce qui précède que la demande de régularisation des points repris ci-dessus (interventions sur le mur séparatif mitoyen, extension de volume) est refusée sauf si un acte de servitude de vues est signé entre les propriétaires concernés auquel cas, la situation de fait pourra être maintenue ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 ne peut être acceptable que si un acte de servitude de vues est signé entre les propriétaires concernés ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par le propriétaire du bien situé Avenue Constant Montald 89 (Ref : PU/1841906/2022), que le propriétaire a sollicité l'application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et que le dossier est dès lors en attente d'une suite qui sera éventuellement donnée ;

Considérant pour rappel qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien et ne dispense pas les demandeurs de l'obligation d'obtenir toutes les autres autorisations requises pour se mettre en conformité avec les prescriptions du Code civil ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme **à condition de** :

1. si aucun acte de servitude de vues entre propriétaires concernés n'est établi :
  - murer entièrement la baie qui se trouve sur le mur séparatif mitoyen,
  - démolir la toiture plate recouvrant l'ancienne cour (coupole comprise) et de replacer des châssis tels qu'en situation de droit,
2. le cas échéant, si un accord est trouvé pour l'établissement d'une servitude de vues qu'il convient d'acter :
  - présenter la preuve de l'existence de l'acte de servitude de vues et de son enregistrement ;

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'est acceptée que sous la condition qu'un acte de servitude de vues soit signé entre les propriétaires concernés.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

### COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 533 de la séance du 03/02/2023 à 10h

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1852508/2022 (2)**

**Localisation** : Avenue Emile Vandervelde 29

**Objet** : régulariser les travaux effectués, supprimer un logement pour étendre le cabinet dentaire existant, déplacer l'entrée de ce cabinet en façade latérale et placer une installation technique dans la zone de recul latérale au rez-de-chaussée de l'immeuble

**Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).  
Lotissement : /

**Demandeur** : S.A. ODONTOLIA IMMO Monsieur Benjamin BOTERDAEL

**Motifs** : dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**Enquête** : 06/01/2023 au 20/01/2023

**Plaintes/Remarques** : 1

#### **Avis** :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle n'est pas conforme à toutes ses prescriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser le placement d'une installation technique et les travaux effectués, supprimer un logement pour étendre le cabinet dentaire existant, déplacer l'entrée de ce cabinet en façade latérale et placer une nouvelle installation technique dans la zone de recul latérale au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant qu'en application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol du 03/02/2001 toute modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation est soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes d'aménagement de zone de cours et jardins et de retrait latéral ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/01/2023 au 20/01/2023 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait que les modules de climatisation entraînent des nuisances sonores et vibratoires pour les habitations et jardins environnants ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien :

- N°14661, le 24/02/1989 visant à construire deux immeubles,

[Texte]



- N°18746, le 28/10/2008 visant à changer l'affectation de bureau en cabinet dentaire au niveau du rez-de-chaussée droit de l'immeuble,
- N°18965, le 18/06/2009 visant à construire une extension en façade arrière de l'immeuble (mis partiellement en non-valeur) ;

Considérant que la demande actuelle vise à supprimer le logement du rez-de-chaussée gauche pour étendre le cabinet dentaire existant à côté ;

Considérant que pour étendre le cabinet, deux cloisons sont supprimées et un couloir est créé derrière la cage d'escalier centrale et commune à l'immeuble ;

Considérant que l'ancienne entrée du cabinet est déplacée en façade latérale droite ;

Considérant que l'ancienne entrée de l'appartement est supprimée (mur obturé) ;

Considérant que d'autres travaux mineurs sont effectués à l'intérieur afin de rénover l'entièreté du cabinet ;

Considérant que la demande vise également à placer un module de climatisation dans la zone de retrait latéral ;

Considérant qu'un autre module de climatisation identique se trouve déjà à cet endroit et qu'il n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ces deux appareils se trouvent en zone de retrait latéral ;

Considérant qu'ils sont placés à 1.07m de la limite mitoyenne et à environ 3.5m du voisin de droite ;

Considérant qu'ils sont recouverts d'un caisson en bois présentant une largeur de 2m sur une profondeur de 1m et une hauteur de 1.5m et qu'ils sont placés sur 4 pieds en bois de 15cm de hauteur ;

Considérant que le représentant du demandeur a déclaré en séance que les installations techniques ont des dimensions beaucoup plus réduites comparées avec les dimensions de l'actuel cabanon (non conforme) ;

Considérant qu'il y aura moyen de placer les nouvelles installations dans le même cabanon sans en modifier les dimensions, tout en garantissant que le niveau de bruit reste acceptable (rajout des matériaux absorbants dans l'intérieur du cabanon) ;

Considérant que la régularisation d'un seul cabanon et la dérogation au RRU pourraient être acceptables, moyennant une proposition d'aménagement paysagère (plantations, haies) pour améliorer l'intégration dans la zone de recul latérale qui doit être la plus verdurisée possible ;

Considérant que le représentant du demandeur a déclaré en séance que le jardin est lié aux entités du rez-de-chaussée ; que la jouissance du jardin n'est plus liée à une fonction d'habitation, ce qui est dommage ;

Considérant néanmoins qu'il a déclaré que le cabinet dentaire n'est pas opposé à autoriser une utilisation moyennant accord entre parties ; qu'il faut également admettre certains équipements dans une zone d'habitation au service des habitants de la zone ;

Considérant que le demandeur n'a pas fourni suffisamment d'informations concernant ces appareils (la puissance, les horaires et les jours d'utilisation, la nécessité et raison d'emploi, ...) ;

Considérant que de manière générale ces appareils sont susceptibles de générer du bruit pour le voisinage ;

Considérant néanmoins qu'aucune plainte n'a été introduite par les habitants de l'immeuble, ni par les voisins ; qu'il peut dès lors être confirmé que l'actuelle utilisation ne génère pas de nuisances sonores à l'heure actuelle ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir une fiche technique des appareils de climatisation et une note explicative motivant leur utilisation par rapport à la destination des locaux desservis ;

Considérant que la demande actuelle vise également à régulariser :

- La suppression d'un balcon et le prolongement du volume de la cuisine de l'appartement B.1 jusqu'au mur extérieur de la façade latérale de gauche au rez-de-chaussée,
- La construction d'un mur porteur dans la cuisine du même appartement,

Considérant que ces travaux permettent d'agrandir la surface interne des locaux ;

Considérant qu'ils respectent l'esthétique du reste de la façade car ils se trouvent dans l'alignement des baies du premier et deuxième étages ;

Considérant qu'ils datent probablement de la construction du bien ;

Considérant dès lors qu'ils sont acceptables ;

Considérant que l'enseigne placée en façade avant est conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- fournir une fiche technique des appareils de climatisation et une note explicative motivant leur utilisation par rapport à la destination des locaux desservis,
- limiter le nombre de cabanons à un seul (existant) sans modification de sa taille
- prévoir des aménagements acoustiques (à l'intérieur) et paysagers (à l'extérieur) pour diminuer l'impact et la dérogation à l'article 12 du titre I du RRU.

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes d'aménagement de zone de cours et jardins est acceptée, sous réserve des conditions ci-dessus ;**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

### COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 533 de la séance du 03/02/2023 à 10h30

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1840581/2022 (3)**

Localisation : Avenue J.G. Van Goolen 53

Objet : agrandir la terrasse au premier étage et placer un escalier extérieur à l'arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur François-Xavier VAN MAELE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 06/01/2023 au 20/01/2023

Plaintes/Remarques : 0

#### Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant le permis d'archives n° 9007, délivré le 19/11/1956 pour la construction d'une maison comprenant trois appartements ;

Considérant que la présente demande vise à agrandir la terrasse au premier étage et à placer un escalier extérieur à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/01/2023 au 20/01/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'en façade arrière, l'appartement du premier étage comporte une terrasse d'environ 1m<sup>2</sup>, un palier et un escalier extérieur permettant l'accès au jardin ;

Considérant que le palier et l'escalier extérieur sont démolis ;

Considérant qu'un nouveau palier est créé sur une profondeur de 80cm par rapport à la façade arrière et qu'une nouvelle terrasse est créée sur une profondeur de 1,85m ;

Considérant que la terrasse présente la même profondeur que la terrasse inférieure du rez-de-chaussée ; que son alignement permet d'utiliser le muret du jardin comme support structurel ;

Considérant que la terrasse est en caillebotis métallique comportant un revêtement en bois et un garde-corps métallique d'1,10m ;

Considérant que la terrasse présente un recul de 190 cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche et est construite jusqu'au mur mitoyen de droite existant ;

Considérant que si la terrasse est conforme aux prescriptions du Code civil en termes de vues, le palier permettant d'y accéder depuis l'appartement ne l'est pas ;

[Texte]

Considérant que pour y remédier, un brise-vue en verre opaque d'une hauteur de 190cm est placé sur sa partie latérale gauche ; que cette proposition est acceptable vu son utilisation unique de passage vers la terrasse ;

Considérant qu'un second palier, d'une profondeur de 1,03m et d'une largeur de 1m, est créé ; qu'il permet l'accès à un nouvel escalier placé le long de la mitoyenneté de droite ;

Considérant que ce second palier est aménagé en vue de conserver une échappée suffisante pour l'escalier d'accès au jardin situé au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que les paliers, terrasse et escalier extérieur dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépassent de plus de 3m le profil construit mitoyen de gauche et en ce que l'escalier extérieur dépasse le profil mitoyen le plus profond (construction de droite) ;

Considérant la présence à droite d'un mur mitoyen d'une hauteur et une profondeur importantes;

Considérant que la surface imperméabilisée de la parcelle n'est pas modifiée ;

Considérant que des interventions ont eu lieu en façade avant (modification des divisions de châssis et des trumeaux, suppression de la ferronnerie du châssis central du rez-de-chaussée) et en zone de recul (suppression des grilles à l'alignement de voirie) ;

Considérant qu'aucune information sur ces interventions n'est renseignée dans les plans ;

Considérant que ces modifications ne font dès lors pas partie de la présente demande et qu'elles devront faire l'objet d'une demande de régularisation ultérieure ou une mise en conformité ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de placer un brise-vue en partie latérale du palier permettant l'accès à la terrasse depuis l'appartement ;

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme **est acceptée**.

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

### COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 533 de la séance du 03/02/2023 à 11h00

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1846471/2022 (4)**

Localisation : Rue Fabry 34

Objet : régulariser le remplacement des menuiseries extérieures et peindre la façade avant de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 24 "Vallée de la Woluwe" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Tot » en date du 21/12/2006.

Lotissement : /

Demandeur : Madame Dominique DEBATTY

Motifs : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

#### Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant qu'il n'existe pas d'archives de construction de la maison ; que seul le permis n° 15.053 délivré le 02/07/1991 est disponible et renseigne la transformation et la rénovation de l'habitation ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures et à peindre la façade avant de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol (modification visible depuis l'espace public) ;

Considérant que le projet prévoit de rénover le cimentage actuel de ton gris de la façade avant et de le peindre en blanc ;

Considérant que les références de couleur transmises concernent des couleurs de peinture d'intérieur et non de l'extérieur ;

Considérant, vu la teinte identique (blanc) du cimentage de la maison mitoyenne de droite, que ce changement permet d'harmoniser les deux maisons présentant les mêmes caractéristiques architecturales ;

Considérant que le soubassement, la poutrelle supérieure du châssis du rez-de-chaussée et les encadrements des fenêtres de la maison sont repeints en gris-bleu ;

[Texte]

Considérant que les menuiseries actuelles présentent des seuils en pierre bleue de teinte naturelle ;

Considérant qu'en vue de maintenir la cohérence architecturale du bâtiment il s'indique de prévoir une teinte identique aux seuils existants en pierre bleue pour l'ensemble de ces éléments ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures et la mise en peinture de la porte d'entrée (représentation d'un flamant rose) ;

Considérant que les châssis double vitrage actuels sont en bois de teinte brune ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée présente trois parties dont une partie centrale ouvrante et que les trois châssis présentent des impostes ;

Considérant que le remplacement de ces menuiseries améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement et la performance énergétique du bien ;

Considérant que la porte en bois de ton brun a été repeinte dans un ton jaune pâle et présente par-dessus cette teinte, la représentation d'un flamant rose ;

Considérant pour rappel que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que si la proposition artistique peut être soutenue, il faut cependant maintenir la cohérence architecturale des menuiseries extérieures d'une part et l'ensemble de la façade d'autre part ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de :

- supprimer la mise en peinture jaune pâle de l'encadrement de la porte d'entrée (les parties fixes) en vue de revenir à sa teinte d'origine (ton brun foncé) ;
- proposer une autre couleur claire pour la partie principale (fermée) de la façade, s'intégrant mieux avec les tonalités des éléments secondaires du petit patrimoine existants (encadrements, seuils, soubassement, ...)

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme à condition de :

- supprimer la mise en peinture jaune pâle de l'encadrement (partie fixe) de la porte d'entrée en vue de revenir à sa teinte d'origine (ton brun foncé) ;
- prévoir une mise en peinture de teinte identique à la pierre bleue existante (seuils) en façade pour le soubassement, la poutrelle supérieure du châssis du rez-de-chaussée et les encadrements des fenêtres de la maison ;
- proposer des alternatives pour une autre couleur claire pour la partie principale de la façade, s'intégrant mieux avec les tonalités des éléments existants du petit patrimoine (encadrements, seuils, soubassement, ...)

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

### COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 533 de la séance du 03/02/2023 à 11h30

#### **Demande de permis d'urbanisme PU/1841388/2022 (5)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 264

Objet : isoler la toiture et la lucarne de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial  
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Pierre BADJOU

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 06/01/2023 au 20/01/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour ce bien :

- N°1119 le 28/11/1922 pour la transformation de la cour,
- N°3907 le 02/06/1933 pour la construction d'une lucarne,
- N°4262 le 18/05/1934 pour la construction d'une lucarne,
- N°8127 le 10/09/1953 pour des transformations,
- N°13106 le 18/10/1974 pour la transformation de la façade,
- N°15062 le 20/08/1991 pour la construction d'une extension ;

Considérant que la présente demande vise à isoler la toiture et la lucarne de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du règlement communal de la bâtisse;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/01/2023 au 20/01/2023 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur impliquant une rehausse de celle-ci de 25cm ;

Considérant que cette intervention constitue une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil de la toiture dépasse le profil des deux constructions voisines qui, à l'origine, étaient alignées (faîte et pentes des versants) ;

[Texte]

Considérant néanmoins que cette dérogation est acceptable vu qu'il ne s'agit que de 25cm et que la motivation est l'amélioration de la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant que la lucarne existante est également isolée par l'extérieur impliquant des dérogations à l'article 12 du règlement communal de la bâtisse :

Considérant en effet que la lucarne présente une hauteur de 1.37m, une largeur de 2.83m ne permettant plus de disposer de 1m de retrait par rapport aux limites de propriétés de part et d'autre ;

Considérant néanmoins que ces dérogations sont acceptables vu qu'il ne s'agit que de 12cm supplémentaires en hauteur, qu'il ne manque que 15cm de part et d'autre et que la motivation est l'amélioration de la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant que la nouvelle toiture est recouverte de tuiles de ton rouge-orange et que l'encadrement de la lucarne est en aluminium ;

Considérant qu'il est précisé en séance que l'aluminium est de teinte gris foncé mat ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du règlement communal de la bâtisse sont **acceptées**.



**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -  
URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 533 de la séance du 03/02/2023 à 12h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/1858196/2022 (6)**

Localisation : Clos des Bouleaux 8

Objet : isoler par l'extérieur la toiture de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).  
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Patrick & Sylvie VANDEN BRANDE - MEEUS

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Enquête : 06/01/2023 au 20/01/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à isoler par l'extérieur la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur ;

Considérant que dès lors la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/01/2023 au 20/01/2023 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien :

- N°11041, le 17/05/1975 visant à construire la maison ;
- N°663153, le 14/06/2018 visant à régulariser la réalisation d'un escalier du 1er étage vers les combles, l'agrandissement de la baie entre le salon et la véranda et la démolition de l'annexe au profit d'une véranda sur toute la largeur de la maison ;

Considérant que la demande actuelle vise plus précisément à isoler la toiture de la maison par l'extérieur ;

Considérant que ces travaux dérogent à l'article 6 au titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture dépasse de 13cm les voisins mitoyens de gauche et de droite n°10 et n°6 ;

Considérant que la rehausse du niveau toiture est minime ;

Considérant qu'elle permet de disposer d'un maximum d'espace sous la toiture ;

Considérant que des tuiles identiques de ton rouge sont placées ;

[Texte]

Considérant que les gouttières sont maintenues au même niveau et qu'elles sont alignées avec les corniches voisines de droite et de gauche ;

Considérant que ces travaux permettent également d'améliorer les caractéristiques énergétiques, et les conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant qu'ils n'apportent pas de nuisances au bâti environnant ;

Considérant néanmoins que le dessin de la porte de garage n'est pas renseigné dans les plans ;

Considérant dès lors que cet élément ne fait pas partie de la demande actuelle ;

Considérant que le reste de la maison est inchangé ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

**En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional en termes de hauteur est acceptée.**